

Programas e instrumentos urbanísticos. Generación de Suelo Urbano Ley de Acceso Justo al Hábitat- 14.449



Temario

- Introducción. Problemática en la Provincia de Buenos Aires
- Estrategia de saneamiento dominial y/o fortalecimiento de bancos de tierra
- Generación de suelo urbano ex ante: Programa Lotes con Servicios / Consorcios urbanísticos.
- Zonas de promoción del Hábitat social
- Parcelamiento y/o edificación obligatorios



Introducción. Problemática

✓ 726.210 hogares (13% del total de hogares PBA) poseen déficit cuantitativo (proyección 2020)

Composición del déficit:

- ✓ Condiciones inadecuadas del hábitat por hacinamiento de hogares
- ✓ Residencia en viviendas irrecuperables
- ✓ Personas en situación de calle
- ✓ Condiciones de alquiler inadecuadas

Determinantes

- ✓ Creciente precio del suelo urbano
- ✓ Prácticas especulativas del mercado. Retención.
- Dificultades para la provisión de infraestructura y servicios.
- ✓ Alto crecimiento demográfico (2 millones cada 10 años).
- ✓ Dolarización del mercado inmobiliario desde mediados de la década de los 70's.
- ✓ Insuficiente aplicación de instrumentos de regulación del mercado de suelo, movilización y operatorias de producción de suelo urbano en gobiernos locales.

Lineamientos

- ✓ El precio del suelo es el principal determinante del precio de la vivienda. A su vez el precio del suelo es determinado por su capacidad constructiva y por sus condiciones de localización.
- ✓ El modelo de ciudad deseado debe ser un horizonte ordenador de las políticas de suelo. Ciudades compactas permiten hacer mas eficiente la provisión y el aprovechamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios.
- ✓ La asociación entre ESTADO y COMUNIDAD es clave para garantizar el derecho a la ciudad y viabilizar el desarrollo urbano con equidad.
- ✓ Las operaciones consorciadas así como el fomento de la Producción Social del Hábitat se han transformado en herramientas imprescindibles para el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano y la gestión democrática de la ciudad



LEY 14.449 Acceso Justo al Hábitat

Objeto

Promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable

Principios rectores

- El derecho a la ciudad y a la vivienda
- La función social de la propiedad
- La gestión democrática de la ciudad
- El reparto equitativo de cargas y beneficios



Estrategia adquisitivas de saneamiento dominial y/o fortalecimiento de bancos de tierra

Instrumentos jurídicos

- Ley 24.320 de Prescripción adquisitiva administrativa
- Ley 11.622 de compensación de deuda por tierra
- Ley 13.406: Juicios de apremios por deuda de tasas e impuestos
- Ordenanza general 38/69: Ocupación de inmuebles baldíos en estado de abandono que por razones de higiene y seguridad afecten interés de la comunidad
- Herencia vacante (art. 2648 Código Civil y Comercial)

Instrumentos urbanísticos y de financiamiento urbano

- Convenios urbanísticos público- privados- Programa Lotes con Servicios.
- Parcelamiento y/o edificación obligatoria (PEO)
- Participación Municipal en la valorización inmobiliaria (PMVI)
- Fondos rotativos- cuentas especiales para la Mejora del Hábitat



POLITICA GSU EX ANTE Y EX POST





Generación de Suelo urbano ex ante: Programa Lotes con Servicios

- Antecedentes
- Objetivos y tipos de operatoria
- Localización y emplazamiento de los proyectos
- Admisión de parcelas, macizos y trama circulatoria
- Cesiones de Espacios Verdes y equipamientos comunitarios
- Infraestructuras de servicios
- Destino de los Lotes: comercialización y adjudicación
- Convenios urbanísticos.
- Procedimiento administrativo



Antecedentes en la producción de suelo y el papel del sector público en la Provincia de Buenos Aires

Régimen ISI (1940-1970)

Urbanización acelerada, asalariados con capacidad de pago, loteos populares y laxitud urbanística (1940-1970).

DL 8912 (1977)

Permitió dar instrumentos para la planificación del territorio Elevo los estándares de urbanización Olvido del funcionamiento de los mercado de suelo en la estructuración sociourbana de la ciudad.

Ley 14.449 (2012)

Conceptualmente como complementaria a la 8912/77



San Vicente. Provincia de Buenos Aires. Sobreparcelamiento previo a la 8912/77. Año 2018







PLS- Objetivos y tipos de operatoria

Objetivos

- Promover el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses;
- Atender al aprovechamiento, refuncionalización y adecuación normativa de inmuebles aptos para finalidades de uso social;
- Promover procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat;
- Fortalecer la regulación pública en pos de lograr cargas y beneficios más equitativas en el desarrollo urbano;
- Incorporar tierra al dominio municipal para desarrollar bancos de tierras, y atender fines sociales y colectivos.
- Incorporar al mercado inmuebles asequibles con destino a vivienda única



PLS- Objetivos y tipos de operatoria

Modalidades

 Lotes con Servicios sobre tierras del Estado: municipales, provinciales, nacionales.



Los municipios pueden solicitar la mensura oficial a través de la DPH

 Producción Social del Hábitat a través de población organizada: cooperativas, mutuales, sindicatos, asociaciones civiles sin fines de lucro.



CU –Dec. de interés social / Adjudicación a miembros, afiliados, socios.

 Convenios urbanísticos (privados con fines de lucro).



Convenios con PMVI



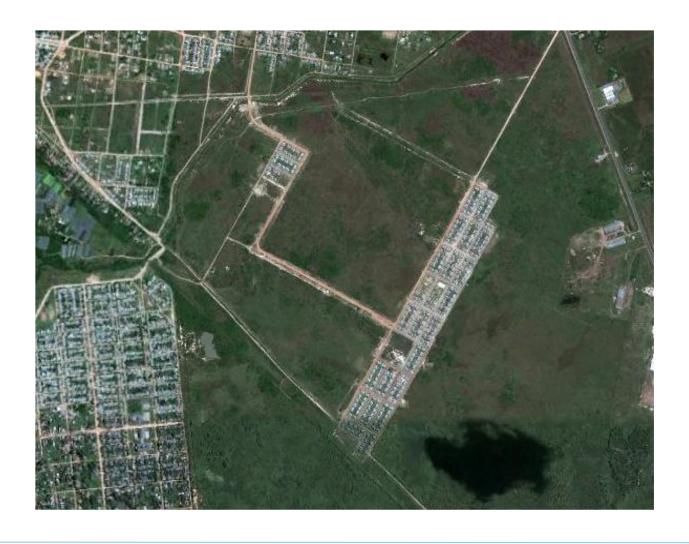
PLS- Localización y emplazamiento de los proyectos

- Deberá tener en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamientos de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socioespacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana (art. 15, ley 14.449).
- Los proyectos deben ser aptos para uso residencial, ubicados dentro del área urbana, con preferencias en zonas de completamiento y consolidación del tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación de las mismas (art. 19).

Criterios para ampliaciones urbanas

Consolidación del entorno	Consolidado o semiconsolidado con uso predominantemente residencial		
Demanda habitacional	Una estimación de la demanda, y del déficit actual, justificando su magnitud		
Continuidad de la trama circulatoria	Proyectando su continuidad sin barreras urbanísticas.		
Compatibilidad de usos	Que no existan actividades nocivas o peligrosas en el entorno (real o zonificado) y que no afecte el ejercicio de la agricultura familiar.		
Extensión de infraestructura de servicios	Que no excedan una inversión económica razonable. Asegurar la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional.		
Aptitud Hidráulica	Aptitud o proyecto de saneamiento hi- dráulico aprobado por la autoridad competente.		





Contraejemplos. Ampliaciones urbanas no adyacentes

- Aumenta los costos municipales (Expansión de servicio, transporte, vías de circulación, recolección de residuos, etc.).
- Falta de conectividad y segregación de los grupos a asentar
- Genera áreas especulativas que influye en el aumento de áreas de engorde y suba de precios del suelo

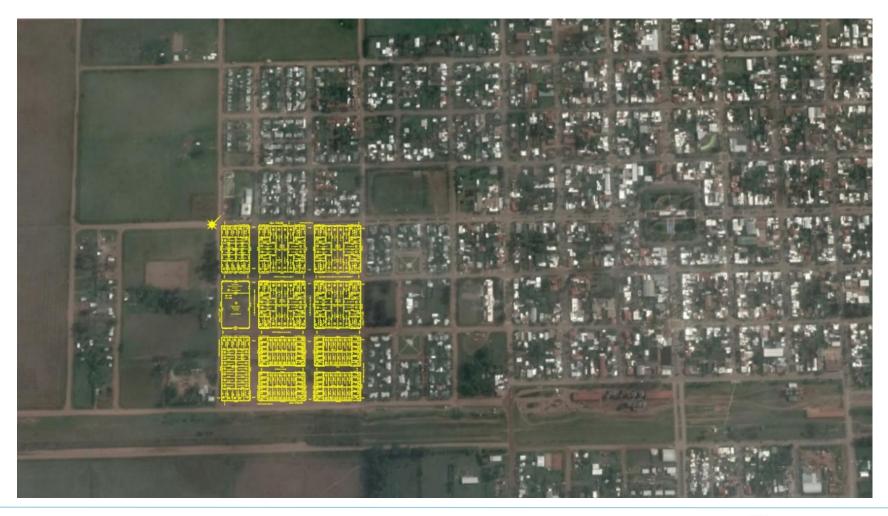


Contraejemplos. Proyectos con barreras urbanísticas





Ejemplos. Completamiento y/o consolidación del tejido











Ampliación urbana adyacente





PLS- Admisión de parcelas, macizos y trama circulatoria

Parcelas

- Generar frentes en sus cuatro laterales

Dimensiones máximas

No debe exceder dimensiones acordes al de una oferta asequible, con destino social, de vivienda única, y de carácter permanente.

Dimensiones mínimas

Frente: 8 m

Superficie: 200 m²

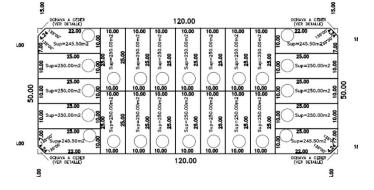
* Excepciones:

Frente: 7 metros; Superficie: 150 m². Con obligación de dotación de cloaca por red, y cediendo un 30 % más de cesiones EVLP/ REC



2000 E	92,57	
230 com t Superation () Superation	2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	
50.00 50.00 50.00	** \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5 \$5	
15.00 E 25 E	20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 2	
Salvette.	2元 2元 2元 2元 2元 2元 2元 2元	
00'00	954	





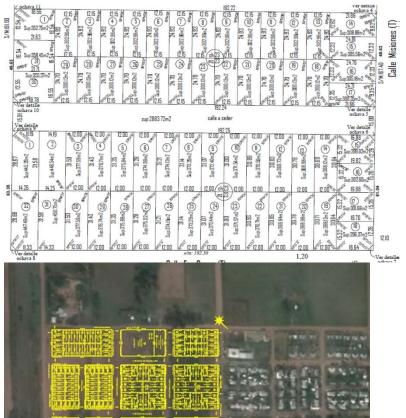


PLS- Admisión de parcelas, macizos y trama circulatoria

Macizos

- La ley 14.449 prevé espacios rodeados de calles con mínimos diferentes a los establecidos en la ley 8912/77. Sin embargo, cuando sean inferiores a los 50 metros de ancho, debe estar justificado en pos de un mejor aprovechamiento parcelario, sin atentar contra la calidad urbanística del proyecto.
- Con respecto a los máximos, no se aceptarán macizos de gran longitud cuando los mismos interrumpan la trama circulatoria, desfavoreciendo la integración de sus futuros habitantes a su entorno y la ciudad.











PLS- Admisión de parcelas, macizos y trama circulatoria

Trama circulatoria

- La trama circulatoria debe ser de carácter abierto y deberá continuar la de su entorno existente y futuro en términos funcionales y sociales.
- No se admitirán proyectos con barreras urbanísticas generadas artificialmente que no demuestren una integración sociourbana con el resto de la ciudad.

Trama circulatoria. Anchos mínimos

Tipo	Ancho mínimo
Calles principales	14 metros
Calles de servicios	11 metros, no pudiendo ser mayores a 150 metros, incluyendo su continuidad en el entorno
Calles de re retorno	Sólo en casos debidamente justificados, de presentar barreras físicas y naturales irreparables. No se admitirán calles de retorno, cuando las mismas interrumpan la integración circulatoria actual y futura.



PLS- Cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario

- La densidad para las cesiones se considera a partir de un mínimo de 4 habitantes por parcelas, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 del DL 8912/77.
- Su disposición debe tender a su mejor aprovechamiento posible tanto para sus futuros habitantes como para los del entorno. En ese sentido se valorizaran las propuestas que consideren los siguientes aspectos:
 - ✓ Cesiones de E.V.L.P en macizos enteros; de ser una dimensión menor, ubicarlos en esquina.
 - ✓ Tanto las Cesiones de E.V.L.P y R.E.C deben tender a ubicarse sobre las vías de circulación principal del proyecto, considerando su entorno.
 - ✓ Las dimensiones de las R.E.C deben tener una relación entre su ancho y largo aprovechable, considerando ser óptimas para su uso futuro (equipamientos deportivos, culturales, sanitarios, educativos, entre otros).

Ley 8912/77. Artículo 56. Superficie mínima considerada para las cesiones obligatorias de acuerdo a habitantes proyectados.

Habitantes	E.V.L.P	R.E.C
Hasta 2000	3,5 m2/ hab.	1m2 hab.
2000 a 3000 hab.	4 m2 /hab.	1 m2 /hab.
4.000 a 5000 hab.	4,5 m2/hab.	1,5 m2/ hab.
Más de 5000 hab.	6 m2/ hab.	2 m2/ hab.





PLS-Infraestructura de servicios

- Los proyectos deben contemplar la dotación de los servicios básicos e infraestructuras, pudiendo tener un diferimiento de hasta 24 meses en relación a la fecha de aprobación definitiva del plano de mensura y división.
- Servicios mínimos requeridos:
 - √ Agua de red en lotes menos a los 270 m2
 - ✓ Red cloacal en Lotes inferiores a los 200 m²
 - ✓ Energía Eléctrica domiciliaria y alumbrado público
 - ✓ Apertura y tratamiento de calles, desagües pluviales y superficiales
 - √ Forestación y señalización urbana

No obstante debe tender a garantizarse la mejor calidad urbana posible de acuerdo a las características del entorno y posibilidades presupuestarias.



PLS- Destino de los lotes generados: comercialización y adjudicación

- Población destinataria: Hogares que no cuentan con vivienda propia y no tienen la posibilidad de acceder al suelo urbano habitable a precios de mercado que habitan el partido donde demandan suelo.
- Destino de construcción de vivienda única y de ocupación permanente. Circunstancia que deberá constar como restricción en el Plano de Mensura y división y en las escrituras traslativas de dominio.
- Comercialización de lotes bajo dominio municipal: se sugiere compatibilizar la accesibilidad de sus precios y formas de pago con la necesidad de alimentar las cuentas locales para establecer un sistema sostenible de financiamiento urbano



Desarrollo de cuentas especiales municipales "Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat"

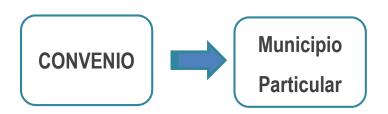


PLS- Convenios urbanísticos público- privados

- Cada parte recibirá una compensación en unidades inmobiliarias acorde a la participación en la valorización del proyecto.
- Se establecen responsabilidades en relación a las obras de infraestructura, el destino y las condiciones de su comercialización.

Ponderación de la participación

- Aporte de la tierra.
- Aporte de infraestructuras.
- Plusvalor del suelo: incorporación al área urbana, mayor aprovechamiento edificatorio/ posibilidad de realizar los servicios en forma progresiva





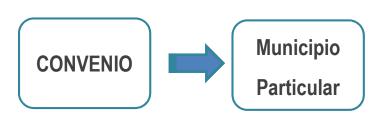


PLS- Convenios urbanísticos público- privados

- Cada parte recibirá una compensación en unidades inmobiliarias acorde a la participación en la valorización del proyecto.
- Se establecen responsabilidades en relación a las obras de infraestructura, el destino y las condiciones de su comercialización.

Ponderación de la participación

- Aporte de la tierra.
- Aporte de infraestructuras.
- Plusvalor del suelo: incorporación al área urbana, mayor aprovechamiento edificatorio/ posibilidad de realizar los servicios en forma progresiva



Aspectos a consignar en los convenios

- Lotes a recibir por cada una de las partes (en cantidad y localización en anteproyecto)
- Formas de comercialización/ adjudicación (destino de vivienda única, precios topes ajustables por inflación, registros de demanda habitacional, entre otros).
- Etapas
- Desarrollo de las infraestructuras (en calidad y cantidad)



Formación de los precios – expansión urbana

900 300% u\$s/m2 824 800 130% 700 600 562 **750%** 500 400 300 195 200 117 87 85 100 50 10 Área urbana con Área urbana con Área urbana sin Área rural parcelas Área rural parcelas Casco con Casco con Área comp. con todos los servicios servicios parciales servicios servicios parciales < 2.500 m2 >10.000 m2 potencial potencial constructivo alto constructivo o nulos medio

Fig. 5 Precios medios según zonificación y cobertura de servicios,

Fuente: Linta- CIC (2017)

•Dirección Provincial de Producción de Hábitat

·Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



PLS- Convenios urbanísticos. Ponderación de la participación

Formas de cálculo: Método comparativo, método residual, negociación directa, otros).

Tipos de convenios:

- a) El Municipio como desarrollador (40- 60%): Convenios por donación con cargo, fideicomisos, o convencionales).
- a) Desarrollos mixtos (20-40 %)
- b) Desarrollos privados (10-20%)

Valor potencia del total de los lotes generados a precio de

6. Plusvalor por ser afectado al PLS + Ganancia

- 5. Deudas en tasas municipales
- 4. Inversión en Infraestructura Municipio
- 3. Inversión en Infraestructura Propietario
- 2. Costos de gestión/ comercialización
- 1. Valor de la tierra en su uso rural previo (sin engorde)

- •Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



PLS- Procedimiento administrativo

Documentación a presentar por los Municipios

ETAPA 1

- Nota de solicitud de afectación del Programa
- Certificado urbanístico Municipal
- Certificado de no inundabilidad
- Anteproyecto urbano
- Título de Propiedad o Inscripción dominial

ETAPA 2

- Memoria descriptiva de las infraestructuras a desarrollar
- Certificado de prefactibilidad de las prestatarias de los servicios
- Memoria descriptiva del proceso previsto de adjudicación
- Plano de mensura y división
- Acreditación persona jurídica
- Convenio urbanístico
- Ordenanza de afectación y/o homologación.

Gestión por parte de la DPPH



Informes de dominio y anotaciones personales (RPI)



Pre factibilidad Hidráulica y permisos (ADA)



Certificado de aptitud DPPH- Resolución de afectación-Visado de Plano

- Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA CHASCOMÚS. COOPERATIVA POR UN TECHO PROPIO I Y II. 570 lotes



Primer y segundo loteo.



LOTEO MUNICIPAL CON RELOCALIZACIÓN E INTEGRACIÓN CON IVBA BERAZATEGUI. BARRIO 3 DE JUNIO. 125 parcelas







CONVENIO URBANISTICO PELLEGRINI. CONVENIO POR DONACIÓN CON CARGO. 234 lotes



CONVENIO URBANISTICO- PARTICIPACION MUNICIPAL EN LAS VALORIZACIONES **INMOBILIARIAS**

PRESIDENTE PERON. CONVENIO EN GUERNICA. 850 lotes, espacios verdes y equipamientos





Zonas de promoción del hábitat social

Art. 45 - 14.449

"En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los Municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos (...) La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional"

- -Planes urbanos y zonificación requiere incorporar ZPHS de acuerdo al déficit acumulado y proyectado
- Previsión de proyectos PLS- CU- IVBA-Procrear, otros.

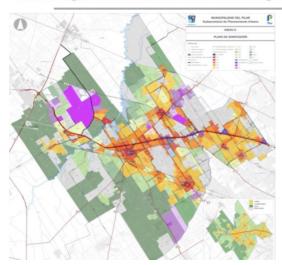
CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y NUEVA DEMANDA HABITACIONAL ANUAL

Crecimiento intercensal: **17,6** % viviendas particulares, **23,9** % hogares y **12,9** % población. Por año se agregan:

78.910 hogares en viviendas precarias

33.058 hogares con conexión a servicios básicos no satisfactoria

7.293 hogares en situación de tenencia irregular



Cálculo e Imagen ilustrativa del modo de ponderación del crecimiento de la demanda habitacional. Fuente: Dirección Provincial de Hábitat. Informe de Gestión 2015.

- Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



REGIMEN DE INTEGRACIÓN SOCIOURBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

"Conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, el equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial" (art. 27, Ley 14.449).



- •Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



RISU- Regularización urbana y dominial. Flexibilidad urbanística y estándares de calidad.

- Admisión de parcelas, macizos, anchos de calles, FOS, FOT, densidades, estándares de EVLP y REC diferentes a los establecidos en el Decreto 8912/77
- Deben tender a alcanzar los estándares de calidad del DL 8912/77 siempre que físicamente sea posible

Informe urbanístico y social de la situación de hecho



Elaboración de plan particularizado



Mesas participativas de gestión

- •Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



RISU- Aspectos- problemas recurrentes

Asentamiento emplazado en lugar inadecuado desde el punto de vista de la legislación de hidráulica: terreno bajo cota de inundación o en planicie de inundación de cuerpos de agua.

Asentamiento emplazado en lugar inadecuado desde el punto de vista de la legislación **de usos del suelo**: terreno contaminado, en pendiente, presencia de redes de alta tensión o caños cloacales maestros, emplazamiento en área industrial o de uso no residencial, etc.

Afectación y ocupación en parcelas cedidas como Espacio Verde Libre y Público, Reservas de Equipamiento Comunitario, calles, entre otras.

Del estudio de títulos y antecedentes y el informe urbanístico ambiental deben identificarse estas problemáticas en forma previa a la mensura, y estrategias para abordarlos:

- Solicitud de certificados municipales o provinciales
- Prefactibilidades
- Gestionar ante otros organismos provinciales
- Solicitud de ordenanzas específicas
- entre otras



Gestiones ante organismos provinciales y municipales Municipios, ARBA, Vialidad, ADA, ENRE, OPDS, DPOUyT, entre otros.

- Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



Parcelamiento y/o edificación obligatoria

Art. 64 - 14.449 (modificar art. 84-88 DL 8912).

Inmuebles urbanos baldíos, edificación derruida o paralizada

Objetivos:

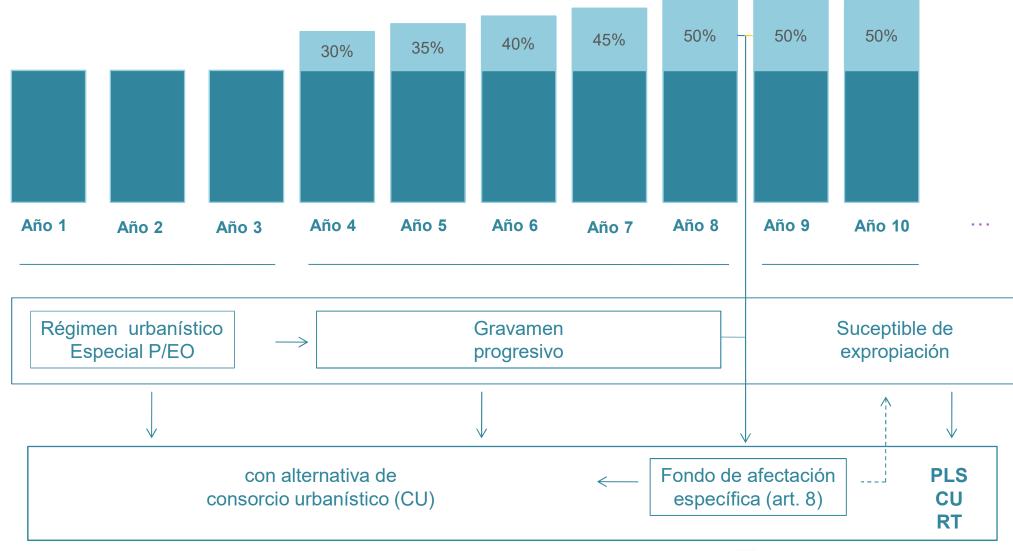
- Generar incentivos para que los inmuebles dentro del área urbanizable se incorporen efectivamente a la dinámica urbana en tiempos razonables (formen parte del flujo de oferta)
- Penalizar la retención y fondear desarrollo urbanístico
- Evitar condiciones de higiene y seguridad que puedan reunir predios baldíos en áreas urbanizadas
- Bajar precios por el aumento de la magnitud de la oferta



- •Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad



Parcelamiento y/o edificación obligatoria



- •Dirección Provincial de Producción de Hábitat
- ·Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad

